सत्यमेव जयते

झारखण्ड गजट

असाधारण अंक

झारखण्ड सरकार द्वारा प्रकाशित

21 वैशाख, 1948 (श०)

संख्या - 207 राँची, सोमवार, 11 मई, 2026 (ई०)

नगर विकास एवं आवास विभाग

अधिसूचना

27 अप्रैल, 2026

संचिका सं०-06/न० वि० (TCPO)/भ० उ० वि०-05 /2017-1315--

झारखंड नगरपालिका अधिनियम, 2011 की धारा 434, झारखंड क्षेत्रीय विकास प्राधिकार अधिनियम, 1981 (अंगीकृत 2001) की धारा 35 तथा झारखंड खनिज क्षेत्र विकास प्राधिकार अधिनियम, 2000 की धारा 48 में प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए झारखंड सरकार एतद् द्वारा निम्नलिखित नियम बनाते है:-

1. **संक्षिप्त शीर्षक, विस्तार और प्रारंभ:**

(i) इस नियम को "**झारखंड अनाधिकृत निर्मित भवन नियमितीकरण नियमावली, 2026**" कहा जाएगा।

(ii) यह झारखंड राज्य में सभी नगरपालिकाओं, क्षेत्रीय विकास प्राधिकार, झारखंड खनिज क्षेत्र विकास प्राधिकार (झमाडा) तथा औद्योगिक नगरी के अधिकार क्षेत्र में दिनांक-31.12.2024 के पूर्व से निर्मित मौजूदा भवनों पर लागू होंगे।

(iii) यह अधिसूचना प्रकाशन की तिथि से प्रवृत्त होगा।

2. **परिभाषाएँ:**

(i) "**निबंधित अभियंता/वास्तुविद (एल॰टी॰पी॰)**" से तात्पर्य ऐसे पेशेवरों से है जिन्हें भवन के स्वामी की ओर से नियमितीकरण हेतु आवेदन प्रस्तुत करने के लिए सक्षम प्राधिकार द्वारा प्राधिकृत किया गया है;

(ii) "**सक्षम प्राधिकार**" से तात्पर्य नगरपालिका सीमा/औद्योगिक नगरी में आने वाले क्षेत्रों के मामले में नगर आयुक्त/अपर नगर आयुक्त/उप नगर आयुक्त/कार्यपालक पदाधिकारी/विशेष पदाधिकारी/प्रशासक; क्षेत्रीय विकास प्राधिकार के अंतर्गत आने वाले क्षेत्रों के मामले में क्षेत्रीय विकास प्राधिकार के उपाध्यक्ष या प्रत्यायोजित अधिकारी तथा झमाडा के अंतर्गत आने वाले क्षेत्रों के मामले में प्रबंध निदेशक से है;

(iii) "**सी॰एन॰टी॰ अधिनियम**" से तात्पर्य छोटानागपुर काश्तकारी अधिनियम, 1908 से है;

(iv) "**एस॰पी॰टी॰ अधिनियम**" से तात्पर्य संथाल परगना काश्तकारी अधिनियम, 1876 से है;

(v) "**भवन उपविधि, 2016**" से तात्पर्य झारखंड भवन उपविधि, 2016 से है;

(vi) "**कुल विचलन निर्मित क्षेत्र**" से तात्पर्य भवन उपविधि, 2016 के प्रावधानों से विचलन कर कुल निर्मित क्षेत्र से है;

(vii) "**एन॰बी॰सी॰, 2016**" से तात्पर्य भारतीय राष्ट्रीय भवन संहिता, 2016 से है;

(viii) "**अनाधिकृत निर्माण**" से तात्पर्य किसी भवन या उसके भाग से है जिसका निर्माण स्वीकृत भवन योजना के विपरीत या स्वीकृति प्राधिकार से भवन निर्माण की अनुमति प्राप्त किए बिना किया गया है;

(ix) "**अपीलीय प्राधिकार**" से तात्पर्य राँची क्षेत्रीय विकास प्राधिकार के अधीन गठित अपीलीय न्यायाधिकरण से है।

(x) "**मास्टर प्लान/जोनल डेवलपमेन्ट प्लान/रोड डेवलपमेन्ट प्लान**" से तात्पर्य सक्षम प्राधिकार द्वारा अधिसूचित विकास महायोजना/योजना।

(xi) "**एल॰आर॰टी॰एस॰**" से तात्पर्य लाईट रेल ट्रांजिट सिस्टम।

3. **नियमितीकरण के लिए अनिवार्य आवेदन:**

(i) मौजूदा अनधिकृत रूप से निर्मित भवनों के नियमितीकरण के लिए एक आवेदन भवन के स्वामी/जनरल पावर ऑफ अटॉर्नी (जीपीए)/पंजीकृत एसोसिएशन द्वारा सक्षम प्राधिकार या उसके द्वारा प्राधिकृत अधिकारी को निर्धारित प्रोफार्मा (अनुलग्नक-I के प्रपत्र-क, प्रपत्र-ख तथा प्रपत्र-ग) में घोषणाओं, स्वीकृत भवन योजना की प्रति (फ्लोर प्लान्स, दो एलिवेशन, दो सेक्शन) यदि कोई हो, भवन की स्पष्ट नवीनतम तस्वीरें, स्वामित्व शीर्षक के दस्तावेजों की प्रति, क्षतिपूर्ति बांड, स्वीकृत क्षेत्र, भवन/परिसर के विचलन क्षेत्र को दिखाने वाले चित्रों के दो सेट और पूरी तरह से अनाधिकृत निर्माण के मामले में साइट प्लान के साथ कुल निर्मित क्षेत्र के साथ अनिवार्य रूप से किया जाएगा। इसे इन नियमों के अधिसूचना की तारीख से 60 दिनों के अंदर नियम-5 में दी गई नियमितीकरण राशि के 50% के साथ सिर्फ ऑनलाइन मोड से फाइल किया जाएगा, लेकिन किसी भी हालत में कुल नियमितीकरण राशि 10,000/- से कम नहीं होगी।

(ii) प्राधिकार/निकाय के बनने/फिर से बनने से पहले बने भवन के मामले में, नियम-5 में तय राशि पर ध्यान दिए बिना, 5,000/- रुपये की एकमुश्त नियमितीकरण राशि लागू होगी।

(iii) यदि कोई भूस्वामी/व्यक्ति निर्धारित समय के भीतर आवेदन नहीं करता है, तो वह कानून के तहत प्रवर्तन कार्रवाई के लिए उत्तरदायी होगा और उसके भवन को इन नियमों के तहत नियमितीकरण के लिए नहीं लिया जाएगा।

(iv) नियमितीकरण की सीमाएं -

a. निर्मित भवन की ऊंचाई 10 मीटर या G+2 तक।

b. 300 वर्ग मीटर तक के प्लॉट क्षेत्र पर निर्मित भवन।

(v) नियमितीकरण के लिए आवेदन जमा करने, शुल्क जमा करने, जांच और अनुमोदन की प्रक्रिया ऑनलाइन बिल्डिंग प्लान अप्रूवल मैनेजमेंट सिस्टम (बी॰पी॰ए॰एम॰एस॰) पोर्टल के माध्यम से की जाएगी।

4. **अन्य प्राधिकारों/विभागों से पूर्व मंजूरी:**

(i) एन॰बी॰सी॰, 2016 के भाग-4 (अग्निशमन एवं जीवन सुरक्षा) के प्रावधानानुसार, विभिन्न श्रेणी की इमारतों के लिए अग्निशमन विभाग से अनापत्ति प्रमाण पत्र आवश्यक होगा, जो सभी गैर-आवासीय इमारतों पर लागू होगा।

(ii) जहां भी लागू हो, भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण से।

(iii) भवन उपविधि, 2016 के नियम-7.8 के अनुसार जहाँ आवश्यक हो, ऐसी इमारतों के संरचनात्मक सुरक्षा अनुपालन के संबंध में निबंधित संरचनात्मक इंजीनियर से आवश्यक प्रमाण पत्र।

(iv) भवन उपविधि, 2016 के प्रासंगिक नियमों के अनुसार वर्षा जल संचयन का प्रावधान।

तथापि निर्मित भवन में वर्षा जल संचयन पूर्व से मौजूद नहीं हैं, तो मालिक/एलटीपी द्वारा इस आशय का एक शपथ पत्र प्रस्तुत किया जाना चाहिए, कि इसे नियमितीकरण के अनुमोदन के 6 महीने के भीतर निर्मित/स्थापित किया जाएगा।

5. **फीस और प्रभारों का भुगतान:**

(i) भूस्वामी/आवेदक को नियमितीकरण और अन्य विवरणों के लिए आवेदन (अनुलग्नक-I) के साथ अनुलग्नक-II में दिए गए शुल्क का भुगतान करना होगा। यह शुल्क सभी मंजिलों पर 'कुल विचलन निर्मित क्षेत्र' के लिए प्रभार्य होगा।

(ii) शुल्क का भुगतान ऑनलाइन बी॰पी॰ए॰एम॰एस॰ पोर्टल के माध्यम से किया जाएगा। आवासीय भवनों एवं गैर आवासीय भवनों के लिए अनुलग्नक- II के अनुसार परिगणित कुल राशि के विरूद्ध आवेदन करते समय क्रमशः रू॰ 10,000/- एवं रू॰ 20,000/- एकमुश्त राशि का भुगतान करना होगा। भूस्वामी/आवेदक द्वारा नियमितीकरण की शेष राशि एक बार में अथवा 03 समान किस्तों में भुगतान किया जा सकेगा।

(iii) अनुलग्नक- II के अनुसार कुल नियमितीकरण राशि यदि आवासीय भवनों के मामलें में रू॰ 10,000/- एवं गैर-आवासीय भवनों के मामलें में रू॰ 20,000/- से कम परिगणित हो तो इसे न्यूनतम नियमितीकरण राशि मानते हुए भूस्वामी/आवेदक को आवेदन करते समय नगरपालिका को भुगतान किया जाना अनिवार्य होगा।

(iv) प्राधिकार/नगरपालिका के गठन/पुनर्गठन के पूर्व निर्मित भवनों के मामले में निर्धारित शुल्क के निरपेक्ष राशि 5000/- रुपये की एकमुश्त नियमितीकरण शुल्क देय होगा।

(v) भूस्वामी/आवेदक की ओर से नियमितीकरण आवेदन प्रस्तुत करने के लिए, एलटीपी उसके परामर्श के बदले निर्मित क्षेत्र के लिए अधिकतम 15 रुपये प्रति वर्ग फुट तक का शुल्क ले सकेगें।

(vi) भुगतान की गई राशि वापस नहीं की जाएगी। तथापि, अस्वीकृति की स्थिति में, सक्षम प्राधिकार, आवेदक द्वारा भुगतान की गई राशि का 10% जाँच और प्रसंस्करण शुल्क के रूप में अपने पास रखकर शेष राशि वापस कर देगा। गणना में वास्तविक त्रुटि होने पर, भुगतान की गई अतिरिक्त राशि वापस की जाएगी।

6. **सक्षम प्राधिकार द्वारा जांच, अस्वीकृति और अनुमोदन:**

ऑनलाइन आवेदन केवल सक्षम प्राधिकार द्वारा पंजीकृत एल॰टी॰पी॰ के माध्यम से ही प्रस्तुत किया जाएगा। निर्धारित प्रारूप में आवश्यक दस्तावेजों और योजनाओं के साथ नियमितीकरण हेतु आवेदन प्राप्त होने के बाद, सक्षम प्राधिकार आवेदनों की जाँच करेगा और आवश्यक स्थल निरीक्षण करने के बाद, आवेदक को अपनी स्वीकृति या अस्वीकृति यथाशीघ्र, लेकिन आवेदन प्राप्ति की अंतिम तिथि से छह महीने के अन्दर सूचित करेगा। केवल आवेदन प्राप्त होने या मामले में अंतिम आदेश की सूचना में किसी भी प्रकार की विलंब से आवेदन स्वीकृत नहीं माना जाएगा। नियमितीकरण की स्वीकृति आवेदक को भूमि/संपत्ति का स्वामित्व नहीं प्रदान करती है।

7. **आवेदन जमा करने के बाद विचलन:**

सत्यापन के दौरान, यदि यह पाया जाता है कि आवेदक ने मौजूदा भवन में और अधिक निर्माण/परिवर्तन किया है, तो ऐसे आवेदन को पूरी तरह से खारिज कर दिया जाएगा एवं पूरी नियमितीकरण राशि जब्त कर ली जाएगी। साथ ही कानून के अनुसार अपसारण सहित अनाधिकृत भवन के खिलाफ आवश्यक कार्रवाई की जाएगी।

8. **स्थल जहाँ नियमितीकरण प्रावधान लागू नहीं होगा:**

(i) निम्नलिखित मामलों में अनाधिकृत निर्माणों के नियमितीकरण पर विचार नहीं किया जाएगा और ऐसे मामलों में जहां सार्वजनिक हित और सार्वजनिक सुरक्षा पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ने की संभावना है, अर्थातः-

(क) सरकारी भूमि या सार्वजनिक उपक्रमों, आवास बोर्ड, झारखंड औद्योगिक क्षेत्र विकास प्राधिकार, नगरीय विकास प्राधिकार, स्थानीय निकाय, बंदोबस्ती, वक्फ बोर्ड आदि की संपत्ति पर अतिक्रमण;

(ख) वैसी भूमि जिसके लिए आवेदक के पास भवन उपविधि, 2016 के नियम-5.4 में परिभाषित स्वामित्व नहीं है;

(ग) मास्टर प्लान/क्षेत्रीय विकास योजना/सड़क विकास योजना या किसी अन्य सार्वजनिक सड़क/एल॰आर॰टी॰एस॰ के तहत किसी सड़क या प्रस्तावित सड़क के संरेखण के तहत प्रभावित भवन;

(घ) टैंक बेड और जलग्रहण क्षेत्र;

(ई) लेआउट/मास्टर प्लान खुले स्थान/मनोरंजन उपयोग के लिए निर्धारित क्षेत्र/मास्टर प्लान/क्षेत्रीय विकास योजना में खुले स्थान का उपयोग;

(च) ऐसे भवन जो मास्टर प्लान/क्षेत्रीय विकास योजना में अनुमोदित भूमि उपयोग और जोनिंग विनियमों के अनुरूप नहीं हैं;

(छ) स्थल/भवन के स्वामित्व के संबंध में कानूनी मुकदमेबाजी/विवाद के अधीन स्थल;

(ज) स्वीकृत योजना के अनुसार पार्किंग के लिए निर्धारित क्षेत्र;

(झ) भवन उपविधि, 2016 के नियम-24 के अनुसार असुरक्षित घोषित भवन;

(ञ) जहां सी॰एन॰टी॰/एस॰पी॰टी॰ अधिनियम के प्रावधान के विचलन में हस्तांतरित भूमि पर निर्माण।

9. **अधिभोग प्रमाण पत्र जारी करना:**

अनुमोदन के मामले में, सक्षम प्राधिकार इस आशय की कार्यवाही जारी करेगा कि उक्त निर्माण के विरुद्ध शुरू की गई या प्रस्तावित सभी कार्यवाही और प्रवर्तन कार्रवाई वापस ले ली जाए और फिर आवेदक को अधिभोग प्रमाण पत्र जारी किया जाए।

10. **अपील:**

(ii) नियम 6 के अंतर्गत सक्षम प्राधिकार द्वारा पारित आदेश से प्रभावित कोई भी आवेदक, आदेश की प्राप्ति की तारीख से तीस दिन के भीतर सरकार द्वारा गठित अपीलीय न्यायाधिकरण में अपील कर सकता है, बशर्ते आवेदक ने आवश्यक शुल्क का भुगतान कर दिया हो तथा इन नियमों के नियम 3 और 5 में निर्दिष्ट दस्तावेज प्रस्तुत कर दिए हों।

(iii) सभी अपीलों का निष्पादन 3 महीने के भीतर किया जाएगा।

11. **अनाधिकृत निर्माणों के नियमितीकरण नहीं किया जाना:**

नियम-3 के अनुसार अनाधिकृत रूप से निर्मित भवन को नियमित करने के लिए आवेदन नहीं किया गया है तो:

(i) ऐसे अनाधिकृत निर्माण को सतत अपराध माना जाएगा तथा कानून के अनुसार जुर्माना लगाया जाएगा।

(ii) स्थानीय प्राधिकार द्वारा कानून के अनुसार अपसारण सहित अन्य प्रवर्तन कार्रवाई प्रारंभ की जाएगी।

12. **प्रभार्य राशि अलग खाते में रखी जाएगी:**

इन नियमों के अंतर्गत सक्षम प्राधिकार द्वारा एकत्रित राशि को सक्षम प्राधिकार के नियंत्रण में एक पृथक एस्क्रो खाते में रखा जाएगा तथा उसका उपयोग केवल क्षेत्र में सुविधाओं के सुधार के लिए किया जाएगा।

13. **निरसन एवं बचाव:**

सभी विद्यमान नियम, विनियम, उप-नियम और आदेश जो इन नियमों के विरोध में हैं या असंगत हैं, इन नियमों के प्रावधानों की सीमा तक संशोधित माने जाएंगे।

झारखंड के राज्यपाल के आदेश से,

सुनील कुमार,
सरकार के प्रधान सचिव।

अनुलग्नक-I

प्रपत्र-क

(धारा-3.1 देखें)

(विकास प्राधिकार/शहरी स्थानीय निकाय) के अंतर्गत अनाधिकृत भवन निर्माण के नियमन हेतु आवेदन।

नाम..... स्थान .....

(आवेदक द्वारा स्पष्ट अक्षरों में भरा जाने वाला प्रपत्र)

कार्यालय उपयोग हेतु पंजीकरण संख्याः

नामः..... देय शुल्क रुपये में .....

वर्तमान डाक पताः.....

(पत्राचार हेतु)

मोबाइल नं. .....

प्राधिकार/शहरी स्थानीय निकाय का नाम

.....

.....

आवेदक की हाल की तस्वीर को फोटो के मुख्य भाग पर हस्ताक्षर के साथ चिपकाएं

महोदय,

मैं/हम नीचे उल्लिखित अनाधिकृत निर्माण के नियमितीकरण के लिए आवेदन करता/करते हैं:

- आवेदक का नाम .....
- भूमि में आवेदक का हित .....
- अधिकारों का अभिलेखः स्वामी..... मुख्तारनामा .....
- भूखंड संख्याः .....
- मौजाः .....
- राजस्व थानाः .....
- क्षेत्रफल वर्ग मीटर में: .....
- स्वामित्व का प्रकार (लीजहोल्ड): .....
- पहुँच मार्गः निजीः ..... सार्वजनिकः .....
- सड़क की चैड़ाईः .....
- क्या यह मौजूदा सार्वजनिक सड़क से जुड़ा हैः हाँ: .....
- मौजूदा भवन की ऊँचाईः .....
- प्रस्तुत दस्तावेज/योजनाएँ

1. स्वामित्व दस्तावेज की प्रतिः

(क) मूल बिक्री विलेखध्लीज विलेख की स्व-सत्यापित प्रतिः .....

(ख) खेसरा संख्या सहित राजस्व सर्वेक्षण पत्रक/नगरपालिका सर्वेक्षण पत्रक की स्व-सत्यापित प्रति और म्यूटेशन रिकॉर्ड .....

(ग) किराया रसीद की स्व-सत्यापित प्रतिः .....

2. बिजली बिल या पानी चार्ज बिल या होल्डिंग नंबर की प्रतिः .....

3. शपथ पत्र (फॉर्म-ख में):.....

4. आवेदन के समय मौजूद भवन के दो कोणों से लिए गए फोटोग्राफ, आवेदक द्वारा हस्ताक्षरित और नगर निवेशक/वास्तुविद्/तकनीकी व्यक्ति(इंजीनियर, ड्राफ्ट्समैन) द्वारा सत्यापित, दिनांक सहितः .....

5. संरचनात्मक सुरक्षा प्रमाणपत्र (फॉर्म-ग में): किसी संरचनात्मक इंजीनियर या सक्षम तकनीकी व्यक्ति (वास्तुविद्, नगर निवेशक) से .....

6. जमा विवरणः नियमितीकरण शुल्कः .....
कुल राशि रु. .....

दिनांकः.....
स्थानः .....
शहरी स्थानीय निकाय/
विकास प्राधिकार का पंजीकरण क्रमांकः .....
वास्तुविद् के मामले में, प्रशासकीय स्वीकृति
पंजीकरण क्रमांकः.....

वास्तुविद्/नगर निवेशक के हस्ताक्षर
तकनीकी व्यक्ति (इंजीनियर/ड्राफ्टमैन)
नामः .....
डाक पताः .....
फोन नंबर/मोबाइल नंबर .....

आवेदक/आवेदकों के हस्ताक्षर
नामः .....
डाक पताः .....
फोन नंबर/मोबाइल नंबर .....

प्रपत्र-ख

(धारा-3.1 देखें)

शपथ पत्र

(आवेदक द्वारा शपथ पत्र दिया जाना है)

मैं/हम ....., आयु ..... वर्ष, ... पुत्र/पुत्री/पत्नी, नगर..... थाना.....जिला....., के एतद् द्वारा निम्नलिखित रूप से सत्यनिष्ठा से प्रतिज्ञा करता/करती हूँ किः

1. मैंने/हमने नगर थाना/जिला से क्रय/पट्टा/उपहार/पारिवारिक विभाजन/न्यायालयी आदेश द्वारा विलेख संख्या ..... दिनांक ..... के माध्यम से एक भूखंड/भवन प्राप्त किया है, जिसका विवरण नीचे दी गई अनुसूची में दिया गया है।

संपत्ति की अनुसूची

मौजा का नामः .....

भूखंड संख्याः .....

खाता संख्याः.....

राजस्व थाना संख्याः .....

क्षेत्रः .....

परिसीमा (कृपया प्लॉट संख्या/सड़क का उल्लेख करें)

पूर्वी पक्षः ..... पश्चिमी पक्षः .....

उत्तरी पक्षः ..... दक्षिणी पक्षः .....

2. क्रय/पट्टा/उपहार/पारिवारिक विभाजन/न्यायालीय आदेश की तिथि से, मैं/हम उपरोक्त प्लॉट पर विधिसम्मत और शांतिपूर्ण कब्जे में हूँ/हैं।

3. मैंने/हमने अपनी/हमारी वैधानिक स्वामित्व वाली भूमि से परे भवन या उसके किसी भाग का निर्माण नहीं किया है।

4. मैंने/हमने अपनी उपरोक्त भूमि से सटी या उससे सटी किसी सरकारी भूमि या किसी अन्य भूमि पर अतिक्रमण नहीं किया है।

5. नियमितीकरण के लिए प्रस्तुत योजना स्थल पर वास्तविक निर्माण के बिल्कुल अनुरूप है।

6. आवेदन पत्र में दी गई जानकारी और आवेदन के साथ प्रस्तुत किए गए दस्तावेज सही हैं।

7. योजना की धारा-3 में लगाए गए प्रतिबंध इस प्रस्ताव पर लागू नहीं होते हैं।

8. मैं/हम भवन की संरचनात्मक सुरक्षा/संरचनात्मक डिजाइन की जाँच की जिम्मेदारी लेता/लेते हूँ/लेते हैं और विकास प्राधिकरण/शहरी स्थानीय निकाय भवन की किसी भी संरचनात्मक विफलता के लिए किसी भी तरह से उत्तरदायी नहीं होंगे।

9. आवेदन में तथ्यों को छिपाने और/या गलत प्रस्तुत करने की स्थिति में, प्राधिकार को अनुमति देने से इनकार करने/अनुमति रद्द करने और मेरे/हमारे द्वारा जमा की गई फीस जब्त करने का पूरा अधिकार है और मैं/हम आपराधिक अभियोजन के लिए उत्तरदायी होऊँगा/होंगे।

द्वारा पहचाना गया साक्षी

प्रपत्र-ग

(धारा-3.1 देखें)

संरचनात्मक सुरक्षा प्रमाण-पत्र

यह प्रमाणित किया जाता है कि मैंने/हमने प्लॉट संख्या..... मौजा ..... पर निर्मित मौजूदा मंजिला इमारत की संरचनात्मक स्थिरता की जाँच कर ली है। इमारत का मौजूदा निर्माण भारतीय राष्ट्रीय भवन संहिता के प्रावधानों के अनुसार संरचनात्मक रूप से सुरक्षित है, जिसमें सुरक्षा कारकों, विशेष रूप से संरचना की समग्र स्थिरता को ध्यान में रखा गया है।

दिनांक.....

स्थान.....

स्ट्रक्चरल इंजीनियर/तकनीकी व्यक्ति (वास्तुविद्/नगर निवेशक)
के हस्ताक्षर एवं मुहर

नाम .....
पंजीकरण संख्या (वास्तुविद् के मामले में, प्रशासनिक संहिता
पंजीकरण संख्या): .....
कार्यालय का डाक पताः .....
फोन नंबर/मोबाइल नंबरः .....

आवेदक/आवेदकों के हस्ताक्षर नामः .....
डाक पताः .....
फोन नंबर/मोबाइल नंबरः .....

अनुलग्नक-II

अनधिकृत निर्माण पर लागू नियमितीकरण शुल्कया स्वीकृत योजना से आंशिक विचलन पर

क्र॰	उपयोग	प्लॉट का क्षेत्रफल (वर्ग मीटर में)	शुल्क दर कुल अतिक्रमण किए गए निर्मित क्षेत्र/अनाधिकृत क्षेत्र (नगर परिषद/नगर पंचायत) पर	शुल्क दर कुल उल्लंघन किए गए निर्मित क्षेत्र/अनाधिकृत क्षेत्र (नगर निगम/विकास प्राधिकार/औद्योगिक नगरी/झमाडा) पर
1	आवासीय	150 तक	रू॰ 40 प्रति वर्ग मीटर	रू॰ 60 प्रति वर्ग मीटर
		150-300	रू॰ 60 प्रति वर्ग मीटर	रू॰ 90 प्रति वर्ग मीटर
2	वाणिज्यिक	150 तक	रू॰ 80 प्रति वर्ग मीटर	रू॰ 120 प्रति वर्ग मीटर
		150-300	रू॰ 120 प्रति वर्ग मीटर	रू॰ 180 प्रति वर्ग मीटर

URBAN DEVELOPMENT & HOUSING DEPARTMENT

NOTIFICATION

File No.- संचिका सं॰-06/न॰ वि॰ (TCPO)/भ॰ उ॰ वि॰-05 /2017-**1315** --

In exercise of the powers conferred in Section 434 of Jharkhand Municipal Act, 2011, Section 35 of Jharkhand Regional Development Authority Act, 1981 (Adopted 2001) and Section 48 of Jharkhand Mineral Area Development Authority Act, 2000 the Government of Jharkhand hereby makes the following Rules, namely:-

1. Short Title, Application and Commencement:

(i) These Rules may be called **"Jharkhand Regularization of Unauthorizedly Constructed Buildings Rules, 2026"**

(ii) These shall be applicable to existing buildings in the jurisdiction of all Municipalities, Regional Development Authority, Jharkhand Mineral Area Development Authority (JMADA)and Industrial Township (IT) in the State of Jharkhand constructed prior to31.12.2024.

(iii) These shall come into force from the date of publication of the Notification.

2. Definitions:

(i) **"Licensed Technical Personnel"** means professionals authorized by the Competent Authority to submit the application for regularization on behalf of owner;

(ii) **"Competent Authority"** means the Municipal Commissioner/Additional Municipal Commissioner/Deputy Municipal Commissioner/Executive Officer/Special Officer/Administration case of areas falling in the Municipal limits/Industrial Township; the Vice Chairman of the Regional Development Authority or Delegated Officer in case of areas falling under RDA and the Managing Director in case of areas falling under JMADA;

(iii) **"CNT Act"** means Chotanagpur Tenancy Act, 1908;

(iv) "**SPT Act"** means Santhal Pargana Tenancy Act, 1876;

(v) **"JBBL, 2016"** means the Jharkhand Building Bye-Laws, 2016;

(vi) **"Total Voilated Built up Area"** means the total built up area constructed in voilation of the provisions of JBBL, 2016;

(vii) **"NBC, 2016"** means the National Building Code of India, 2016;

(viii) **"Unauthorized Construction"** means any building or portion thereof that has been constructed in deviation of the sanctioned building plan or without obtaining a building permission from the sanctioning authority.

(ix) **"Appellate Authority"** means Appellate Authority constituted under Ranchi Regional Development Authority.

(x) **"Master Plan/Zonal Development Plan/Road Development Plan"** means development plan notified by Competent Authority.

(xi) **"LRTS"** means Light Rail Transit System.

3. Compulsory Application for Regularization:

(i) An Application for regularization of existing unauthorizedly constructed buildings shall be compulsorily made by the owner/General Power of Attorney (GPA)/Registered Association to the Competent Authority or officer authorized by him in the prescribed proforma (Form-A, Form-B and Form-C of Annexure-I) along with Declarations, copy of sanctioned building plan, if any, clear latest photographs of the building, copy of documents of ownership title, Indemnity Bond and two sets of drawings showing the sanctioned area and violated area of the building/Complex and in case of totally unauthorized constructions the total built up area along with the site plan. It shall be filed through online mode only, within sixty days from the date of Notification of these rules along with 50% of regularization amount as given in section 5 but in any case the Total regularization amount shall not be less than Rs. 10,000/-.

(ii) In case of buildings constructed before formation/re-formation of Authority/ULB's, the lump-sum regularization amount of Rs. 5000/- is applicable, irrespective of the fees prescribed in Section 5.

(iii) If any owner/individual does not apply within the stipulated time, he shall be liable for enforcement action under the law and his building shall not be taken up for regularization under these Rules.

(iv) Limits on Regularization -

Building constructed Height upto 10 m or G+2

Building constructed on Plot Area upto 300 sq.m.

(v) The process of submission of application for regularization, fees submission, scrutiny & approval shall be done through the online Building Plan Approval Management System (BPAMS) portal.

4. Prior clearance from other Authorities/Departments:

(i) As stipulated in Part-4 (Fire and Life Safety) of NBC, 2016 buildings of different category will require No Objection Certificate from Fire Service Department applicable to all Non-Residential Buildings

(ii) From Airport Authority of India wherever applicable.

(iii) As per clause-7.8 of JBBL, 2016 necessary certificate from licensed structural engineer as the case may be with regard to structural safety compliance of such buildings needs to be submitted.

(iv) Provision of Rain Water Harvesting as per relevant clauses of JBBL 2016. If these are not present in the constructed building, an Affidavit to this effect should be submitted by owner/LTP, that it will be constructed/installed within 6 months of approval of regularization.

5. Payment of fees and charges:

(i) The owner/applicant shall pay the Fees as given in Annexure-II as applicable along with the Application (Annexure-I) for Regularization and other details. The Fees are levied for the 'Total Violated Built up Area'on all floors.

(ii) Fee will be paid online through BPAMS portal. For residential buildings and non-residential buildings, an initial lump sum amount of Rs. 10,000/- and Rs. 20,000/- respectively will have to be paid while applying against the total amount calculated as per Annexure-II. The remaining amount of regularization can be paid by the landowner/applicant in one time or in 03 equal installments.

(iii) If the total regularization amount as per Annexure-II is calculated to be less than Rs. 10,000/- in case of residential buildings and Rs. 20,000/- in case of non-residential buildings, then considering it as the minimum regularization amount, it will be mandatory for the landowner/applicant to pay it to the authority while applying.

(iv) In case of buildings constructed before formation/re-formation of Authority/ULB's, the lump-sum regularization amount of Rs. 5000/- is applicable, irrespective of the fees.

(v) For submission of regularization application on behalf of the owner, LTP shall charge maximum up to Rs. 15/sqft. of built up area in lieu of his/her consultation.

(vi) The amount paid is non-refundable. However, in case of rejection, the competent authority will retain 10% of the amount paid by the applicant as verification and processing fees and refund the balance. In case of genuine error in calculation, the excess amount paid will be refunded.

6. Scrutiny, Rejection and Approval by the Competent Authority:

The online application shall be submitted only through Licensed Technical Personnel (LTP) registered by Competent Authority. After receipt of the Application for Regularization in the prescribed Format alongwith required documents and plans, the Competent Authority shall scrutinize the applications and after carrying out necessary site inspections, communicate it's approval or rejection to the applicant as early as possible but not beyond six months from the last date of receipt of Applications. Mere receipt of application or any delay in communication of final orders in the matter will not imply the approval of the application. Approval of Regularization does not grants the ownership title of land/property to the applicant.

7. Violation after submission of Application:

During verification, if it is found that the applicant has undertaken further addition/alteration to the existing building, then such application shall be summarily rejected duly forfeiting the entire regularization amount and necessary action shall be taken against the unauthorized building including demolition as per the law.

8. Regularization not to apply to certain sites:

(i) Regularization of unauthorized constructions shall not be considered in the following cases and in cases where public interest and public safety are likely to be adversely affected, viz.

(a) Encroachment on Government land or property belonging to Public undertakings, Housing Board, Jharkhand Industrial Area Development Authority, Urban Development Authorities, Local bodies, Endowments, Waqf Board, etc.;

(b) Land for which the applicant has no Ownership title as defined in clause 5.4 of JBBL, 2016;

(c) Buildings affected under alignment of any road or proposed road under Master Plan/Zonal Development Plan/Road Development Plan or any other public roads/LRTS;

(d) Tank bed and Water catchment area;

(e) Layout/Master Plan open spaces/Areas earmarked for Recreation Use /open space use in Master Plan/Zonal development Plan;

(f) Buildings that are not in conformity with land use and zoning regulations approved in Master Plan/Zonal Development Plan;

(g) Sites under legal litigation/ disputes regarding ownership of the site/building;

(h) Area earmarked for parking as per sanctioned plan;

(i) Buildings declared unsafe as per clause no.-24 of JBBL, 2016;

(j) Where construction has taken place on lands transferred in contravention of the provision of CNT/SPT Act.

9. Issue of Occupancy Certificate:

In case of approval, the Competent Authority shall issue proceedings to the effect that all proceedings and action of enforcement initiated or contemplated against the said construction are withdrawn and then issue Occupancy Certificate to the applicant.

10. Appeal:

(i) Any applicant aggrieved by an order passed by the Competent Authority under Rule 6, may prefer an appeal to the Appellate Tribunal constituted by the Government within thirty days from the date of receipt of the order provided the applicant has paid the necessary charges and submitted documents as specified in Rule 3 and 5 of these rules.

(ii) All the appeals shall be disposed off within 3 months.

11. Failure to come forward for Regularization of unauthorized constructions:

Where an application for regularizing the unauthorizedly constructed building has not been made as per rule 3:

(i) Such unauthorized constructions would be treated as continuing offence and Penalty as per law would be levied.

(ii) Other enforcement action including demolition shall be initiated by the local authority as per law.

12. Amount levied kept in separate account:

The amount collected by the Competent Authority under these rules shall be kept and maintained under the control of the Competent Authority in a separate escrow account and utilized only for improvement of amenities in the area.

13. Repeals & Savings:

All existing rules, regulations, bye-laws and orders that are in conflict or inconsistent with these rules shall stand modified to the extent of the provisions of these rules.

By the order of the Governor of Jharkhand.

(Sunil Kumar),
Principal Secretary to Government

ANNEXURE-I

Form – A

[See Section-3.1)]

APPLICATION FOR REGULARISATION OF UNAUTHORISED CONSTRUCTION OF BUILDING WITHIN(DEVELOPMENT AUTHORITY/ULBs) NAME …… PLACE……

(FORM TO BE FILLED IN BY THE APPLICANT IN BLOCK LETTERS)

FOR OFFICE USE
REGISTRSTION NO :

NAME : ……

FEES REALIZED IN RS. : ……

PRESENT POSTAL ADDRESS …….
(FOR CORRESPONDENCE)

Mob.No,

TO,

Name of the
Authority/ULBs.

Affix recent photograph of the applicant with signature on the body of the photograph

Sir,

I/We hereby apply for regularization of unauthorized construction as mentioned below:

- Name of the applicant :
- Applicant's interest in land with :
- record-of-rights : Owner:_____Power of attorney:_____
- Plot No. :
- Mouza :
- Revenue Thana :
- Area in Sq. Mtrs. :
- Nature of Ownership(Lease hold) :
- Approach road : Private:_____Public:___
- Road width :

- Whether connected to existing public road : Yes
- Height of the existing building :
- Documents/plans furnished

1. Copy of the ownership document :
   (a). Self Attested copy of the original sale deed/lease deed:
   (b). Self Attested copy of the Revenue Survey sheet/Municipal Survey sheet with Khesra no. and Mutation Records:
   (c) Self Attested copy of Rent Receipt:
2. Copy of Electricity bill or Water Charge bill or Holding Number :
3. Affidavit (in the Form-B) :
4. Photographs of the building from two angles existing at the time of application, signed by the applicant and attested by the Town Planner/Architect/ Technical Persons (Engineer, Draft man) with date :
5. Structural Safety Certificate (in Form-C) : from a Structural Engineer or competent technical persons (Architect, Town Planner)
6. Deposit details:

   (i) Regularization fee:

Total Amount in Rs. .....

Date:	Signature of the Architect/Town Technical Person (Engineer/Draft	Signature of the
Place:	Name:	Name:
Registration No. of ULB/ Development Authority,	Postal address:	Postal address:
In case of an Architect, CoA Registration no.:	Tel No./Mobile No.	Tel No./Mobile No.

FORM B

[See Section-3.1]

AFFIDAVIT

(To be sworn by the applicant)

I/We_____aged_____years, son/daughter/wife of Shri/Smt._____ of town_____ P.S. _____Dist._____do hereby solemnly affirm as follows :

1. That I/We have obtained a plot/building by way of purchase/lease/gift/family partition/court decree from of town_____vide deed No. _____Dt._____the details of which are given in the schedule below.

SCHEDULE OF PROPERTY

Name of the Mouza :

Plot No. :

Khata No. :

Revenue Thana no. :

Area

BOUNDED BY (Please mention plot numbers/road)

Eastern side : Western side :
Northern side: Southern side:

2. That from the date of purchase/lease/gift/family partition/Court decree, I/We am/are in lawful and peaceful possession over the above plot.

3. That I/we have not constructed the building or any part thereof beyond my/our legally owned land.

4. That I/We have not encroached any Govt. land or any other land abutting or contiguous to my aforesaid land.

5. That the plan submitted for regularization is exactly as per the actual construction at site.

6. That the information furnished in the application form and documents submitted along with the application are correct.

7. That the restrictions imposed in section-3 of the scheme are not applicable to this proposal.

8. That I/We undertake the responsibility of structural safety/vetting of structural design of the building and Development Authority/ULBs shall in no way be held accountable for any structural failure of the building.

9. That in the event of any suppression and/or misrepresentation of facts in the application, the Authority has got every right to refuse the permission/revoke the permission and forfeit the fees deposited by me/us and I/We shall be liable for criminal prosecution.

Identified by : DEPONENT

FORM C

[See Section-3.1)]

STRUCTURAL SAFETY CERTIFICATE

This is to certify that I/We have checked the structural stability of the existing_____storey building constructed over the plot no._____Mouza___. The existing construction of the building is structurally safe as per the provision of the National Building Code of India taking into account the safety factors especially for overall stability of the structure.

Date :
(Architect/Town Planner):

Place :

Signature with seal of Structural Engineer/Technical Persons

Name :

Regn. No. (In case of an Architect CoA Registration no.): Office postal address:

Ph. No./Mobile No. :

Signature of the applicant(s) Name:

Postal address:

Tel No./Mobile No. :

ANNEXURE-II

Regularization Fees Applicable On Unauthorised Construction Or On Part Deviation From Sanctioned Plan

Sl. No.	USE	PLOT AREA (in sq.m.)	Fees Rate on Total Violated Built-up Area/Unauthorized Area (Municipal Council/Nagar Panchayat)	Fees Rate on Total Violated Built-up Area/Unauthorized Area (Municipal Corporation/Development Authorities/ IT/JMADA)
1	Residential	Upto 150	Rs. 40/sq.m.	Rs. 60 /sq.m.
		150 to 300	Rs. 60/sq.m.	Rs. 90 /sq.m.
2	Commercial	Upto 150	Rs.80/sq.m.	Rs. 120 /sq.m.
		150 to 300	Rs.120/sq.m.	Rs. 180 /sq.m.

अधीक्षक, झारखण्ड राजकीय मुद्रणालय, राँची द्वारा प्रकाशित एवं मुद्रित,
झारखण्ड गजट (असाधारण) 207 - 50